

# LA LETTRE DU PLH

*Programme Local  
de l'Habitat  
2017 / 2022*

Édition décembre 2018  
Numéro 5

LA PRODUCTION  
DE LOGEMENTS  
DANS LA MÉTROPOLE



**GRENOBLE ALPES MÉTROPOLE**



# ÉDITO

En 2017, la construction de logements dans la Métropole a été forte, à la fois dans le parc privé et dans le parc social. Cette nouvelle lettre du PLH n°5 porte sur la production de logements et rappelle également à travers des chiffres clés, les caractéristiques socio-démographiques et l'offre en logements existants sur notre territoire.

Le portrait d'un territoire dynamique avec une croissance démographique positive, une population plutôt jeune, un niveau de vie plus élevé que la moyenne nationale, ne doit toutefois pas gommer les fragilités d'un grand nombre d'habitants, des logements vieillissants, une tension persistante dans le parc social avec seulement 1 attribution pour 4 demandes.

La production de logements dans la Métropole se poursuit avec volontarisme afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs. Chaque commune de la Métropole doit pouvoir offrir la possibilité d'accéder à un logement adapté aux situations des ménages au regard de leurs compositions familiales, de leurs ressources, de leurs aspirations.

C'est ainsi que sont décrits dans cette lettre la démarche expérimentale BIMBY (densification des tissus pavillonnaires) en cours, et l'étude relative à la constitution d'un Organisme de Foncier Solidaire pour une accession sociale pérenne.

Enfin, en supplément de cette lettre du PLH, vous trouverez la brochure « Accompagnement positif des opérations de logements : 4 séquences pour préparer, imaginer, réaliser et gérer les opérations » élaborée en partenariat avec le CAUE de l'Isère. Des repères méthodologiques sont présentés afin de développer une approche qualitative pour l'accompagnement d'un projet de logements.

**Christine GARNIER**

*Vice-présidente déléguée à l'habitat, au logement  
et à la politique foncière*

# SOMMAIRE

<b>I - LES CHIFFRES CLÉS : POPULATION ET LOGEMENTS DANS LA MÉTROPOLE</b>	<b>4</b>
A - PORTRAIT DES HABITANTS DE LA MÉTROPOLE	4
B - DES LOGEMENTS SUFFISAMMENT DIVERSIFIÉS DANS LA MÉTROPOLE POUR RÉPONDRE À TOUS LES BESOINS ?	6
C - LA PRODUCTION NEUVE : LES AUTORISATIONS ET LES MISES EN CHANTIER EN PROGRESSION DANS LE PARC PRIVÉ ET SOCIAL	8
 <b>II - LA MÉTROPOLE EN ACTION POUR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS INNOVANTE ET SOLIDAIRE : DÉMARCHÉ BIMBY ET ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE</b>	 <b>11</b>
A - VERS UNE DENSITÉ MAÎTRISÉE : EXPÉRIMENTER L'URBANISME COLLABORATIF POUR L'ÉVOLUTION DES TISSUS PAVILLONNAIRES, OU DÉMARCHÉ "BIMBY" (BUILD IN MY BACK YARD)	11
B - ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE : UNE POLITIQUE DE L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ PÉRENNE POUR UNE MÉTROPOLE SOLIDAIRE	13
 <b>SOURCES MOBILISÉES</b>	 <b>15</b>

# I - LES CHIFFRES CLÉS : POPULATION ET LOGEMENTS DANS LA MÉTROPOLE



## A - PORTRAIT DES HABITANTS DE LA MÉTROPOLE

Les dynamiques démographiques interrogent les politiques d'aménagement et de développement des territoires et impactent les besoins en matière de construction de logements. Et pour savoir quoi construire il faut savoir pour qui ? Voici quelques chiffres clés d'après le dernier recensement de la population de 2015 (INSEE RP 2015).

**445 516**

*Habitants*

35% des habitants  
du département de l'Isère

**2 500**

*nouveaux habitants dans  
la Métropole chaque année*

**0.6 %**

*de croissance annuelle*

12 600 nouveaux habitants  
en 5 ans

**+ 0.7 %**

*solde naturel*

**- 0.1 %**

*solde migratoire*

**206 105**

*ménages*

**2.1**

*personnes en moyenne  
par ménage*

**41 %**

*des ménages comptent  
une seule personne*

**23 %**

*de couples avec enfant*

**9 %**

*de familles monoparentales*

Indice de jeunesse

**1.1**

*personnes de moins de 20 ans  
pour une personne de plus de  
60 ans*

**24 %**

*moins de 20 ans*

**22 %**

*plus de 60 ans*

**72 %**

*taux d'activité dans la Métropole*

**13.14 %**

*taux de chômage*

**50.4 %**

*de la population perçoit  
une allocation sociale*

dont **53.3 %**

*concerne une allocation  
pour le logement*

**59.6 %**

*de ménages imposés*

**13.7 %**

*taux de pauvreté*

**21 671**

*revenu net médian par UC*

**13 661**

*revenu 1<sup>er</sup> décile*

**3**

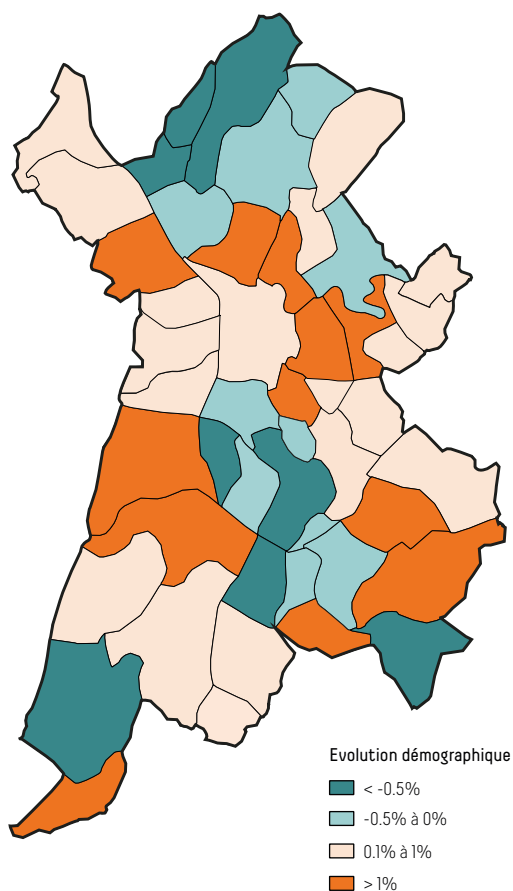
*c'est le rapport entre le 1<sup>er</sup>  
et le 9<sup>ème</sup> décile*

**Les déciles** sont les valeurs qui partagent le revenu en dix parties égales.

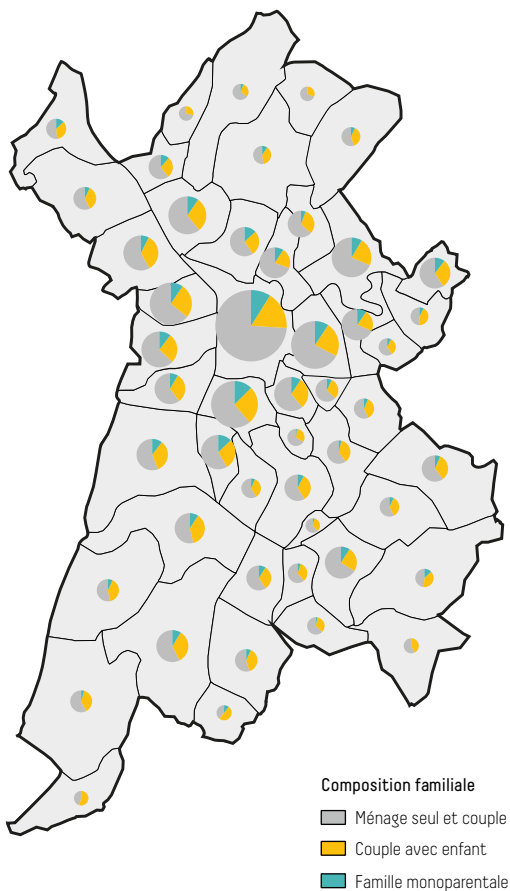
Ainsi, pour les revenus : le premier décile correspond au revenu au-dessus duquel se situent 90 % des revenus ; le neuvième décile est le revenu au-dessus duquel se situent 10 % des revenus.



Évolution démographique entre 2010 et 2015 dans les communes de la Métropole



Composition des ménages dans les communes de la Métropole



En synthèse

Marquée par une dynamique démographique positive, notamment par son taux de natalité, et par une population jeune, la Métropole doit conforter son attractivité au regard des flux migratoires, déficitaires dans la majorité des communes. 19 communes présentent un solde démographique global négatif.

Présentant des compositions familiales caractéristiques des territoires urbains, la Métropole compte une majorité de personnes seules, valeur stable depuis 2010. Toutefois, des différenciations fortes sont constatées entre les communes urbaines, périurbaines et de montagnes. La composition familiale ainsi que la recherche de proximité avec les emplois et les services donnent à voir des géographies différenciées, les familles avec enfants sont davantage représentées en périphérie où l'offre de grands logements est plus importante (voir carte numéro 3 page 6).

Avec un niveau de vie plutôt élevé (+5% par rapport au revenu médian en France métropolitaine), ce portrait ne doit toutefois pas gommer des signes de précarité ou du moins de fragilité et de disparités entre les communes : un taux de chômage et un taux de pauvreté supérieurs à la moyenne départementale, une part des familles monoparentales élevée parmi l'ensemble des familles (28%), ainsi qu'un nombre d'allocataires logement important.

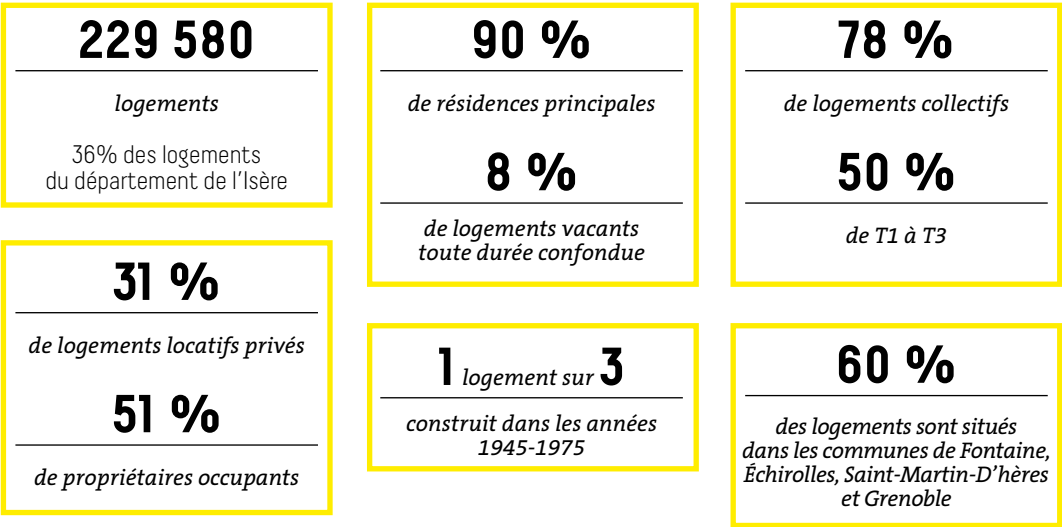
Ce portrait socio-démographique dessine des besoins en logements diversifiés sur le territoire. La politique de l'habitat de la Métropole traduite dans son PLH répond donc à un grand enjeu : produire des logements abordables et diversifiés en limitant la hausse des prix dans une logique d'attractivité pour que chaque commune puisse répondre aux besoins des ménages actuels et futurs.



## B - DES LOGEMENTS SUFFISAMMENT DIVERSIFIÉS DANS LA MÉTROPOLE POUR RÉPONDRE À TOUS LES BESOINS ?

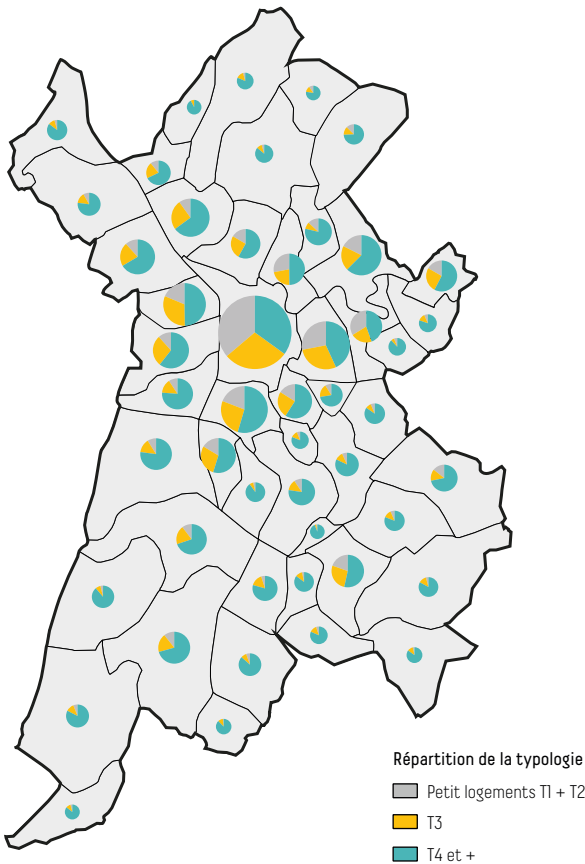
L'enjeu pour la Métropole est bien d'offrir un logement à tous les habitants, mais également de définir le niveau d'offre en logements, sa diversification (logements privés et logements sociaux). Quelles dynamiques pouvons-nous constater dans l'offre de logement sur le territoire métropolitain ?

### Le parc total de logements :

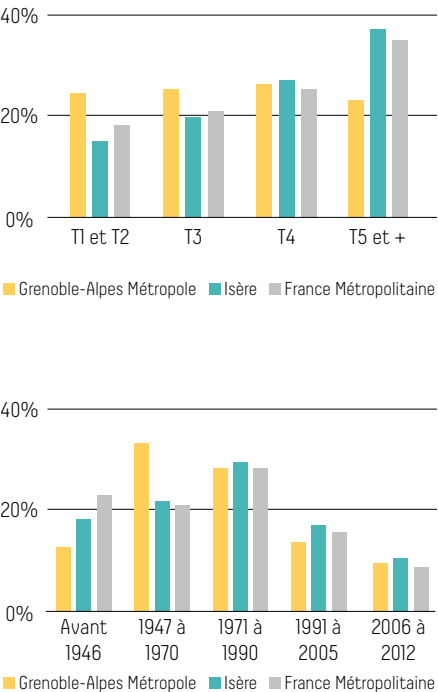


6

### Répartition de la typologie de logements dans les communes de la Métropole



### Typologie et année de construction en France, dans le département de l'Isère et dans la Métropole







## En synthèse

Caractérisée par une prédominance de logements collectifs notamment en première couronne ainsi que de petits logements et de logements locatifs, par rapport aux moyennes nationale et départementale, la Métropole présente toutefois de fortes disparités selon les situations géographiques. La part de maisons individuelles est assez faible et demeure spécifique de certaines communes périurbaines et de montagnes. La localisation impacte donc fortement tant l'offre de logements que les compositions familiales qui y résident. Par ailleurs, la grande proportion de logements construits sur la période 1945-1975 implique de mener des actions spécifiques à destination de ce parc immobilier, notamment en terme de confort énergétique.

### Le parc de logements sociaux :

<b>48 120</b> <i>logements sociaux</i> <b>22.9 %</b> <i>du parc de logement</i>	<b>6.18 €/M<sup>2</sup></b> <i>loyer moyen parc social</i> <b>10.8 €/M<sup>2</sup></b> <i>loyer médian parc privé</i>	<b>15 589</b> <i>demandes actives</i> <b>3 846</b> <i>attributions</i>
<b>70 %</b> <i>de logements sociaux de type familial T3 et +</i>	<b>35 %</b> <i>du parc de logement social a été construit entre 1945 et 1975</i> <b>37 %</b> <i>construits après 1990</i>	<b>40 %</b> <i>des logements sociaux sont situés à Grenoble</i> <b>78 %</b> <i>de logements sociaux et très sociaux (équivalent PLAI et PLUS)</i>



## En synthèse

70% des logements sociaux soit plus de 30 000 logements sont situées sur Grenoble, Saint-Martin-d'Hères et Échirolles.

Parmi les 22 communes astreintes, on observe une forte disparité entre les 16 communes déficitaires de la Métropole. Pour les communes déficitaires, le taux de logements sociaux peut varier de 10.81 % pour Seyssinet-Pariset à 23.44% pour Domène.

Dans la Métropole les trois principaux bailleurs sont Actis, La Société Dauphinoise pour l'Habitat (SDH), l'OPAC 38 totalisant 70% de l'offre de logements sociaux.

En 2017, Grenoble-Alpes Métropole a engagé une enveloppe d'aides propres de 5,05 M€ pour le financement des logements locatifs sociaux familiaux. 740 logements sociaux familiaux ont été agréés en 2017, cela représente une subvention moyenne de 6 800 € par logement social familial. L'engagement financier délégué par l'État est de 3,8 M€.



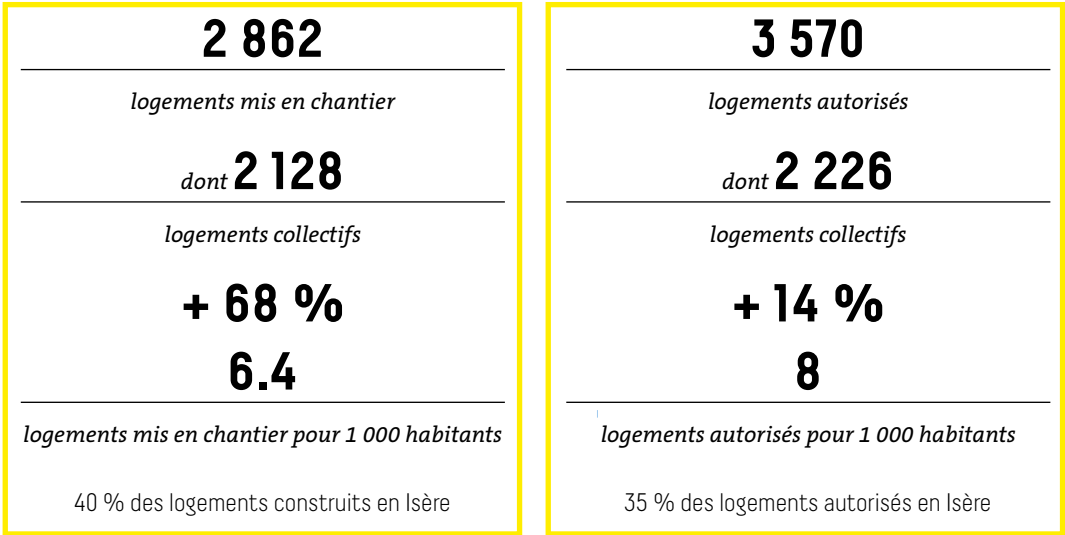
Le Prélude à Grenoble et Pré du murinais à Jarrie  
© Vianney Thibaut



C - LA PRODUCTION NEUVE : LES AUTORISATIONS ET LES MISES EN CHANTIER EN PROGRESSION DANS LE PARC PRIVÉ ET SOCIAL

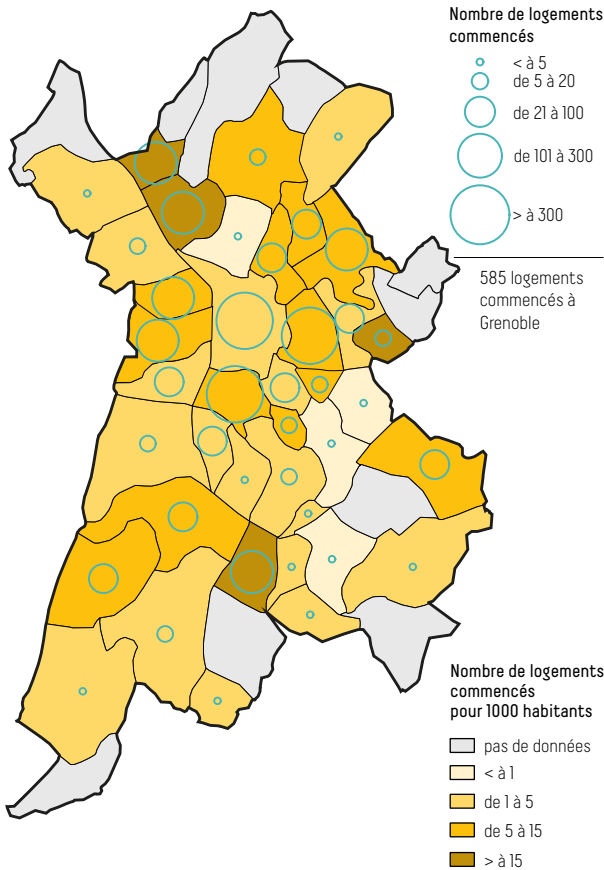
La construction neuve poursuit sa progression après une forte baisse en 2014. Cette tendance concerne aussi bien les autorisations que les mises en chantier. La production de logements sociaux poursuit cette même dynamique.

La construction dans le parc total de logements en 2017 :

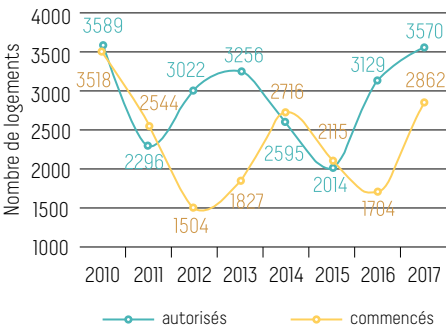


8

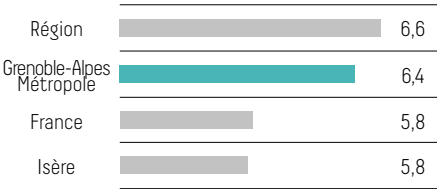
Nombre de logements neufs mis en chantier dans les communes de la Métropole



Autorisations et mises en chantier de logements (Source : SIT@DEL 2017)



Nombre de logements commencés pour 1 000 habitants (Source : SIT@DEL 2017)







## En synthèse : quel bilan de la production de logements ?

La Métropole confirme son dynamisme de construction après une année 2016 difficile (1 704 logements commencés). Depuis 2010, l'année 2017 est celle qui a enregistré le plus grand nombre de logements mis en chantier.

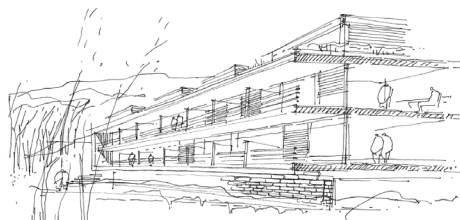
**Le rythme moyen des logements commencés, s'établit à 2 350 logements par an entre 2010 et 2017.**

Cet équilibre entre logements autorisés et mises en chantier traduit une bonne commercialisation des opérations de logements neufs. Le décalage tient compte d'un délai d'environ deux ans entre le dépôt du permis de construire et le démarrage des travaux.

Grenoble représente 20% des mises en chantier pour l'année 2017, suivi de Saint-Martin-d'Hères (14%), Échirolles (11%), Meylan (9%) et Saint-Égrève (9%). **65% des mises en chantier concerne 5 communes de la Métropole** (Grenoble, Saint-Martin-d'Hères, Echirolles, Meylan et Saint-Egrève).

**6 logements en moyenne ont été mis en chantier dans la Métropole pour 1 000 habitants.** 17 communes dont 7 communes de moins de 3500 habitants ont un ratio supérieur ou égal à la moyenne métropolitaine. Par exemple, la dynamique de construction a été importante en 2017 pour les communes de Fontanil-Cornillon avec 65 logements commencés pour 1 000 habitants et à Champ-sur-Drac avec 45 logements commencés pour 1 000 habitants.

Comparativement aux moyennes nationale et départementale, le rythme de construction en 2017 a été particulièrement dynamique tant au regard du nombre d'autorisations que d'opérations mises en chantier. Même si les communes situées en première couronne enregistrent un grand volume de nouvelles opérations, rapportés au nombre d'habitants, des petites communes de moins de 3 500 habitants sont également très actives.



Jardin du Côteau à Seyssins - Grenoble Habitat  
© Christian Blachot



Les Patios d'Opaline à Saint-Égrève - Grenoble Habitat  
© Grenoble-Alpes Métropole



Domaine du Châtelard à Saint-Égrève  
© Grenoble-Alpes Métropole

## La construction dans le parc de logement social en 2017 :

**1 519**

logements sociaux familiaux et spécifiques  
mis en chantier

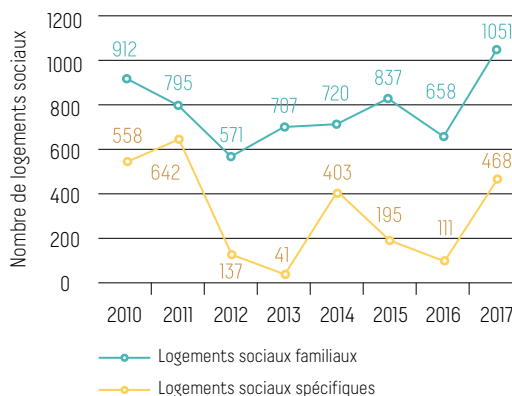
**70 %**

de logements sociaux familiaux

**30 %**

de logements spécifiques mis en chantier

## Logements sociaux familiaux et spécifiques mis en chantier (Source : Base habitat 2017)





## En synthèse : quel bilan de la production de logements ?

Avec 1 500 logements sociaux mis en chantier, la dynamique de construction est également importante et représente plus de 50% des logements commencés sur le territoire métropolitain en 2017.

Le rythme moyen s'établit à 1 100 logements sociaux mis en chantier par an sur la période 2010-2017.

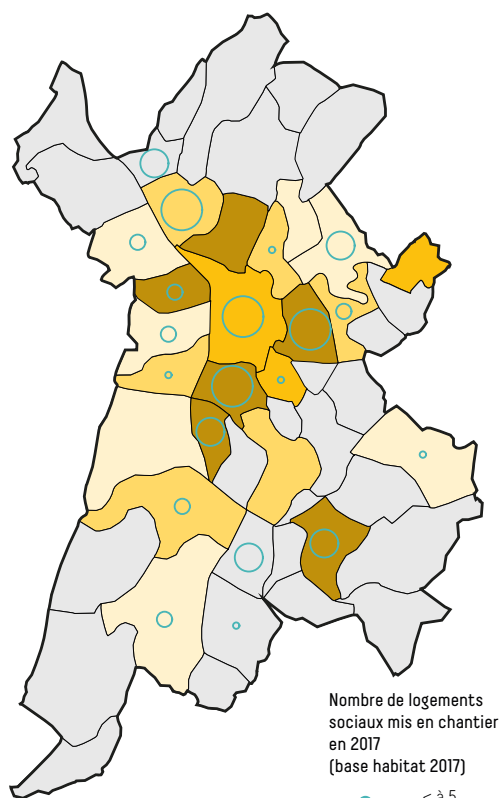
60% des logements sociaux commencés ont été construits à Grenoble, Échirolles et Saint-Martin-d'Hères.

Parmi les 16 communes déficitaires, le nombre de logements sociaux mis en chantier varie fortement. Si la majorité des communes déficitaires ont amélioré leur taux SRU, 4 communes déficitaires ont vu leur taux de logements sociaux SRU diminuer, la production de logements privés creusant le rattrapage à atteindre. La prise en compte d'un volume de logements sociaux suffisant dans les opérations de construction constitue donc un objectif important que le PLH et le PLUI ont traduit notamment à travers la définition de secteurs de mixité sociale.

Pour atteindre les 25% ou 20% de logements sociaux pour les 16 communes déficitaires il faudra construire à minima 1 300 logements locatifs sociaux par an et viser une meilleure répartition territoriale de la production neuve.

### Nombre de logements sociaux mis en chantier et taux sru 2017

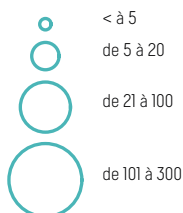
(Source : Base habitat 2017 et SRU)



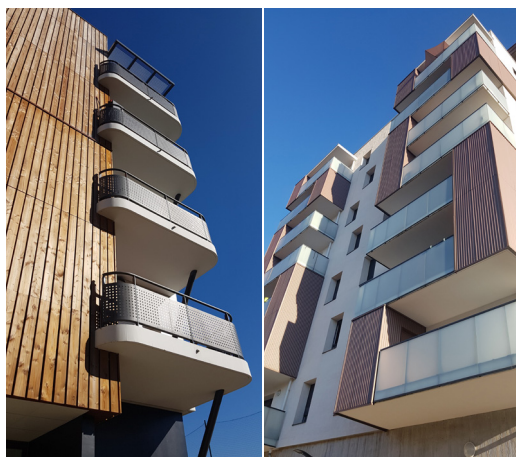
Pourcentage de logements sociaux (SRU au 1er janvier 2017)

- communes non astreintes (27 communes)
- < à 15%
- de 15% à 20%
- de 21% à 25%
- communes ayant répondu aux obligations SRU (6 communes)

Nombre de logements sociaux mis en chantier en 2017 (base habitat 2017)



441 logements sociaux mis en chantier à Grenoble



Le Onze d'Or à Grenoble et Le Tarare Échirolles - Actis  
© Grenoble-Alpes Métropole



## II - LA MÉTROPOLE EN ACTION POUR UNE PRODUCTION DE LOGEMENTS INNOVANTE ET SOLIDAIRE : DÉMARCHE BIMBY ET ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE

### A - VERS UNE DENSITÉ MAÎTRISÉE : EXPÉRIMENTER L'URBANISME COLLABORATIF POUR L'ÉVOLUTION DES TISSUS PAVILLONNAIRES, OU DÉMARCHE « BIMBY » (BUILD IN MY BACK YARD)

La question foncière se pose avec beaucoup d'acuité dans la Métropole et on assiste depuis plusieurs années à de fortes dynamiques de concurrences foncières. Par ailleurs, les objectifs à poursuivre dans le cadre du SCoT et du PLUI indiquent la nécessité de lutter contre l'étalement urbain, tout en répondant aux besoins en logement, notamment pour les familles.

La volonté de la Métropole est de promouvoir une densification maîtrisée. Il s'agit de veiller à la qualité des formes urbaines et de l'habitat tout en s'adaptant à chaque contexte.

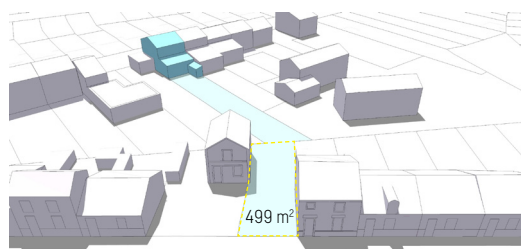
Dans le cadre de l'orientation N°2 du PLH 2017/2022 « Maintenir un niveau de production de logements ambitieux pour répondre aux besoins de la population », une démarche expérimentale d'évolution qualitative et maîtrisée de secteurs d'habitat pavillonnaire (dite BIMBY « Build In My BackYard ») a donc été lancée afin d'étudier les opportunités de densification des tissus déjà urbanisés. Il s'agit d'accompagner les propriétaires des maisons dans leurs projets de transformation, de valorisation, d'amélioration de leur terrain et de leur patrimoine.

11

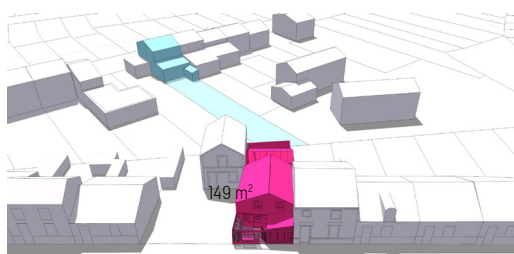
Chaque année (entre 2012 et 2016) ce sont déjà entre 250 et 300 maisons construites en diffus sur des parcelles déjà bâties, en dents creuses ou issues de divisions parcellaires sur le territoire de la Métropole, soit 12% de la production totale annuelle.

Plutôt que de subir cette division parcellaire, il s'agit d'organiser une filière de qualité en fonction des cadres de vie existants et dans la perspective de :

- Construire dans le respect du paysage et de l'architecture ;
- Préserver les terres naturelles et agricoles ;
- Produire des terrains à bâtir abordables pour les jeunes ;
- Permettre le maintien à domicile des personnes âgées ;
- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments ;
- Produire des logements abordables.



Détachement d'un terrain à bâtir



Construction d'une maison de 110 m² avec étage

**5 communes de la Métropole**, choisies pour leurs contextes et potentiels de division parcellaire, et qui ont accepté de participer à la démarche, ont fait l'objet en 2017/2018 d'une analyse fine des divisions parcellaires existantes et des potentiels de développement, croisés avec les enjeux auxquels le BIMBY peut répondre. Ce sont les communes de Champ-Sur-Drac (10 bimby/an), Domène (10 bimby/an), Gières (14 bimby/an), Saint-Egrève (25 bimby/an), et Varcès-Allières-et-Risset (20 bimby/an).

Une première étape a donc consisté à modéliser les tissus d'habitat individuel existants pour illustrer ensuite, par différents scénarios, leurs évolutions possibles en abordant les thématiques suivantes :

- Qualités des cadres de vie existants, ambiances, paysage urbain ;
- Patrimoine bâti existant : typologie, composition, évolutions en cours ;
- Sociologie des quartiers, composition des ménages, adéquation du parc bâti aux modes de vie contemporains des habitants ;
- Effet des règles d'urbanisme en vigueur sur les évolutions observables ;
- État et capacité des voiries, équipements et réseaux ;
- Structure foncière, morphologie du tissu bâti ;
- Marché immobilier, filières et acteurs de la construction en mesure d'intervenir dans le processus de transformation de ces quartiers.

Cette phase « théorique » a permis de révéler un potentiel important de développement dans les tissus bâtis de maisons individuelles (grandes parcelles, accessibilité ...) et un intérêt certain dans deux domaines clés de la politique de l'habitat : **la possibilité de créer une offre de terrains à bâtir abordable, et l'opportunité d'accompagner les propriétaires de maisons individuelles dans l'adaptation et la transformation de leur logement.**



Courant 2018, le bureau d'études Villes-Vivantes qui accompagne ce projet a **proposé des règles d'urbanisme sur les secteurs des communes concernées afin d'alimenter la réflexion du PLUI sur les stratégies d'évolutions des tissus et les règlements de zone.** Compte-tenu de l'élaboration en parallèle du PLUI dans des délais très contraints cette étape de retour sur le règlement n'a pas pu être mise en œuvre concrètement. Elle pourra être reprise ultérieurement, à l'occasion d'une modification du PLUI, après 2020.

La fin de la démarche, engagée depuis septembre 2018, consiste en une **phase « pratique » de concertation/ collaboration avec des propriétaires de maisons individuelles intéressés** pour les accompagner dans leur projet. Il a été décidé de concentrer cette étape sur 3 communes à savoir Domène, Saint-Egrève et Varcès, en ciblant par exemple des propriétaires âgés, ayant acquis une maison individuelle à une étape antérieure de leur vie, et désireux de mener un projet ayant pour levier principal la division de leur terrain, que ce soit pour se libérer d'une charge d'entretien, financer l'adaptation d'un logement, ou même se reconstruire une maison de plain-pied sur leur parcelle.



Les modes de « recrutement » de propriétaires intéressés ont été définis avec chacune des communes, et les professionnels de l'architecture du bureau d'études « Villes vivantes » ont reçu les ménages lors de deux journées de consultation les 7 et 8 décembre organisées dans les communes. Une dizaine de propriétaires au total pourront être accompagnés individuellement au-delà de ces journées de consultation.

Un bilan global de l'étude, (phases théorique et pratique) fera l'objet d'une restitution et d'échanges auprès des élus et services des 5 communes et de la Métropole **en début d'année 2019.**

En fonction du bilan, il pourra être préconisé de poursuivre et de développer la démarche dans une période post-adoption du PLUI, et plus largement dans la Métropole.

## B - ORGANISME DE FONCIER SOLIDAIRE : UNE POLITIQUE DE L'ACCESSION SOCIALE À LA PROPRIÉTÉ PÉRENNE POUR UNE MÉTROPOLE SOLIDAIRE

Pour améliorer l'efficacité des politiques d'accès social et pour faciliter, sur le long terme, l'accès à la propriété à des ménages modestes, la mise en place d'un **Organisme de Foncier Solidaire (OFS)**, reposant sur la dissociation de la propriété du bâti et de celle du foncier est en cours d'élaboration sur le territoire métropolitain.

Actuellement, aucun dispositif ne permet de garantir durablement le caractère abordable d'un logement : des ménages ayant bénéficié sous conditions de ressources d'aides publiques à l'accès social peuvent revendre leur bien au prix du marché quelques années plus tard, obligeant les collectivités à réengager des moyens publics pour renouveler une politique d'accès en faveur des ménages modestes.

Pour remédier à cette situation et permettre la production de logements durablement abordables, la dissociation de la propriété du foncier de celle du bâti apporte une solution.

### Dissocier le foncier du bâti : quels avantages ?

La dissociation du foncier et du bâti permet de neutraliser ou d'abaisser le prix du foncier, en particulier dans les zones tendues de la Métropole où **le prix du foncier peut représenter 30 à 40 % du prix d'achat d'un logement**. Par conséquent, les ménages aux revenus modestes peuvent ainsi devenir propriétaires à moindre coût.

Le dispositif prévoit la **signature d'un bail réel solidaire** entre l'organisme de foncier solidaire (OFS), qui reste propriétaire du foncier, et l'acheteur du bâti. En garantissant l'encadrement du prix de revente du logement, ce bail permet d'assurer le **caractère anti-spéculatif et solidaire** du dispositif. Le ménage revendra son bien à son prix d'achat toutefois indexé sur la valeur du marché.



#### Le principe :

- Le ménage dispose de droits réels sur le bâti et ne paye pas le foncier
- L'OFS reste propriétaire du foncier et contrôle l'éligibilité de chaque preneur

**Deux piliers indissociables forment ce dispositif en faveur de l'accès social.**

### 1 / L'organisme de foncier solidaire (OFS)

L'OFS est un organisme à but non lucratif, agréé par le préfet de région, qui consent des droits réels à des ménages (en cas de logements déjà construits), à des opérateurs constructeurs (en cas de terrain à bâtir). En contrepartie, l'acquéreur, titulaire des droits réels, s'engage au paiement d'une redevance à l'OFS, qui s'ajoute au coût d'acquisition.

L'OFS reste **propriétaire du foncier à long terme**. Il contrôle l'**éligibilité du ménage** qui accédera à la propriété du bâti (conditions de ressources et capacité à financer le projet). Il **encadre également le prix de revente** du bien pendant la durée du bail.

Pour l'acquisition des terrains, l'OFS peut recourir aux **dispositifs de minoration foncière** mis en place sur le territoire de la Métropole depuis 2017.

## 2/ Le bail réel solidaire (BRS)

Il s'agit d'un nouveau bail dédié à l'activité des organismes de foncier solidaire qui vise à loger les ménages aux revenus modestes en dissociant la propriété du bâti de celle du foncier.

Le bail est conclu pour une **durée de 18 à 99 ans**, qui peut être prolongée de la durée initiale à chaque mutation (cession, donation, succession), garantissant ainsi **la durabilité de l'accèsion sociale**. Ce bail concerne un bâti existant, avec ou sans besoin de travaux.

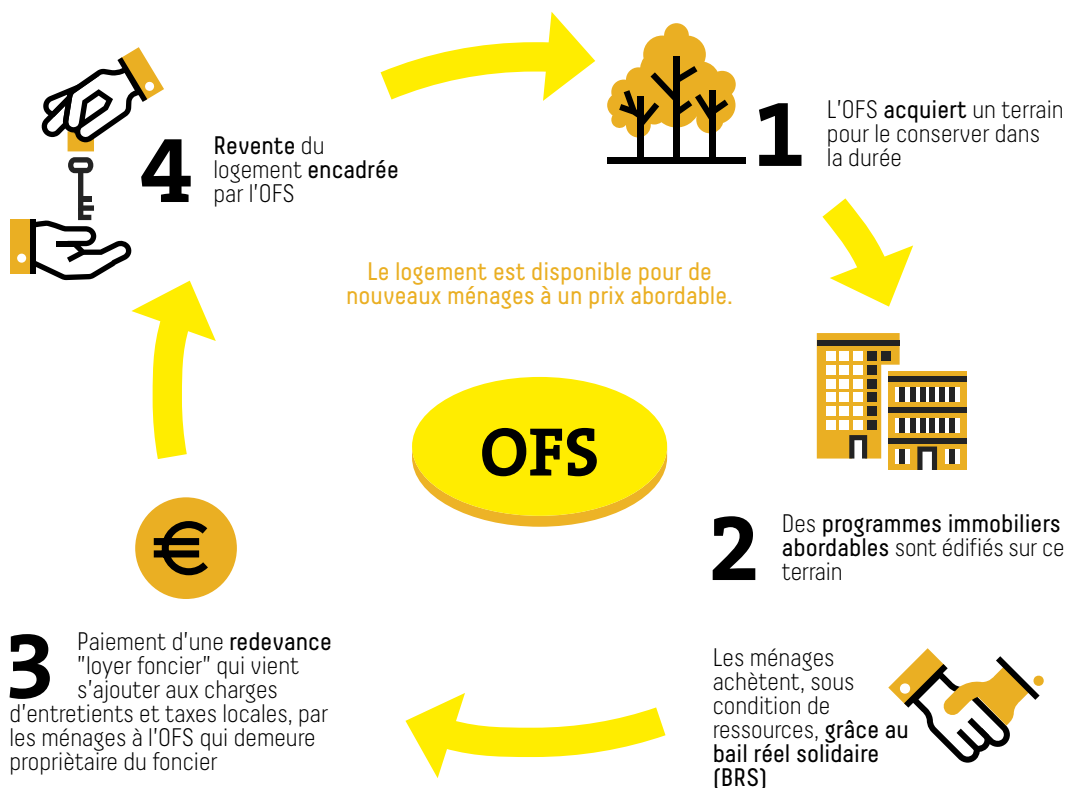
Grâce à ce dispositif, les aides publiques investies dans le foncier demeurent affectées sur le très long terme à l'accèsion à la propriété sur le bâti de ménages successifs, soumis aux mêmes conditions de ressources.

Le BRS confère à son titulaire des droits réels sur le bâti et des obligations :

- Obligation de construire ou de réhabiliter pour l'acquéreur initial qui peut être un particulier ou un opérateur ;
- Paiement d'une redevance pour l'ayant droit ;
- Respect d'un prix de cession plafonné en cas de revente et de plafonds de loyer (correspondant aux plafonds PLUS) en cas de mise en location du bien.

Le BRS est conclu entre l'OFS et un tiers qui peut être :

- **Un opérateur** qui construit ou réhabilite le logement et s'engage à céder les droits réels à des ménages éligibles ;
- **Un particulier** qui occupe le logement et dont les ressources ne peuvent pas dépasser des plafonds fixés par l'OFS, correspondant au maximum aux plafonds applicables au prêt social location accèsion (PSLA) ;
- **Un bailleur HLM ou un investisseur locatif** qui loue le logement dans le respect de plafonds de ressources et de loyers correspondant aux plafonds PLUS ;
- **Une société civile coopérative de construction ou une société d'habitat participatif** qui s'engage à attribuer un droit de jouissance à des ménages sous conditions de ressources.





La Métropole s'engage dans ce dispositif pour répondre à plusieurs enjeux sur le territoire :

- Créer de l'accès social pérenne dans le temps pour les ménages modestes ;
- Rééquilibrer l'accès social en la rendant possible en zone tendue ;
- Élargir ce marché dans le neuf et dans l'ancien ;
- Favoriser les parcours résidentiels des ménages locataires du parc social ;
- Développer l'habitat participatif ;

L'OFS métropolitain sera porté par Grenoble-Alpes Métropole.



#### Prochaines étapes :

- Fin 2018 : étude en cours pour définir la gouvernance et le fonctionnement de l'OFS (modèle économique, forme juridique, statut, prix de sortie, cibles ...) Différents statuts sont possibles : association, fondation...
- 1<sup>er</sup> trimestre 2019 : demande d'agrément au préfet de région.
- 2<sup>ème</sup> semestre 2019 : démarrage de l'OFS.

## SOURCES MOBILISÉES // POUR EN SAVOIR PLUS

- Insee RP 2015
- Sit@del – Dréal 2010-2016 en date réelle et 2017 en date de prise en compte
- RLPS 01/01/2017
- SRU 01/01/2017
- Base habitat Grenoble-Alpes Métropole 2017
- OLL 2017

## POUR EN SAVOIR PLUS

---

### GRENOBLE-ALPES MÉTROPOLE

Le FORUM  
3 rue Malakoff - CS 50053  
38031 Grenoble Cedex  
04 76 59 59 59

[lametro.fr/logement](http://lametro.fr/logement)

### CONTACT

✉ [lametro.fr/contact](mailto:lametro.fr/contact)

☎ 04 56 58 52 45

---

**Décembre 2018**

**Conception :** Grenoble-Alpes Métropole  
Direction du Foncier et de l'Habitat  
Service Animation du PLH et montage opérationnel de logements

**Photo :** © Thibaud Vianney - Au clos Chemin Freyne à Corenc

**Illustrations :** © Ben Bert

**Réalisation graphique :** © Studioplay.fr

